בפני הממונה על פניות דיירים
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016

פנייה מס' 45

בעניין: הפונה מר XXXXX

ובעניין: מתחם דורה – רמת ידין, נתניה
וע"ד יוסי אומיד

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתו של מר XXXXX מיום 6.2.2019 ולהשלמות והתייחסויות שהתקבלו מטעמו במועדים מאוחרים יותר, בהמשך לפנייתו זו (להלן: "**הפנייה**").

2. לפי הפנייה, מר XXXXX (להלן גם: "**הפונה**") הינו בעל דירה בבניין הרשום כבית משותף ברח' קדושי עירק 16 אשר בשכונת דורה - רמת ידין, נתניה. בניין זה הינו חלק ממקבץ בניינים (להלן: "**המקבץ**") המכונה בפנייה "מתחם ישעיהו – ירמיהו וקדושי עירק" או "מתחם קדושי עירק נתניה", הנכלל בשטח מתחם "דורה – רמת ידין" (להלן: "**המתחם**"). מר XXXXX מלין בפנייתו על כך שבמתחם פועל עורך דין בשם יוסי אומיד אשר "אומר שהוא מטעם הדיירים ומחתים דיירים במתחם על הסכם פינוי בינוי בשם חברה בהקמה..." תוך שהוא "[ו]מבטיח לדיירים תמורות לפני שהתב"ע [תוכנית בניין עיר – ת.ע.ז] אושרה". לדבריו, לא מובן כיצד ע"ד אומיד הגיע לתמורה בעוד שעיריית נתניה וחברת עמיגור הן שמקדמות את התב"ע למתחם (להלן גם: "**התוכנית**"), בהתאם להוראותיה יבוצע פרויקט הפינוי והבינוי במתחם (להלן: "ה**פרויקט**"). עוד לטענתו, ע"ד אומיד החתים בעלי דירות במתחם על ההסכם הנזכר לעיל ללא שהסביר להם על ההסכם, ללא שהשאיר להם עותק של ההסכם, כשהוא ונציגיו "מגיעים בשעות הלילה לבתים ולוחצים על הדיירים לחתום" על ההסכם.

1

לפנייתו צירף מר XXXXX את ההסכם שעליו, לדבריו, מחתים ע"ד אומיד בעלי דירות במתחם (להלן גם: "**הדיירים**" או "**בעלי הדירות**"). הסכם זה נושא את הכותרת "הסכם פינוי בינוי", לאחריה נרשם המשפט הבא "שנחתם בין הצדדים ביום __ בחודש __ בשנת 2018". הצדדים להסכם, על פי הרשום בו, הם "התחדשות עירונית מתחם ישעיהו - ירמיהו - קדושי עיראק בנתניה (חברה בהקמה)", מצד אחד (להלן: "**החברה**" או "**החברה בהקמה**"), ו"בעלי הזכויות כמפורט בטבלת החתימות מטה", מצד שני (להלן גם: "**הבעלים**"). העמוד האחרון להסכם נועד לחתימות

הצדדים בזו הלשון: "[ו]לאחר שקראנו את ההסכם והבנו את תוכנו, באנו על החתום: <u>הבעלים</u>: _____, החברה _____ באמצעות מורשה חתימה - _____ ". מתחת לחתימות מופיע אישור עורך דין אשר משמש כיועץ משפטי של החברה, אשר מאשר כי ההסכם נחתם בפניו "כדין ע"י החברה ביום _____, ... על ידי מורשי החתימה שלה ה"ה _____, המורשים לחתום בשמה על הסכם זה ולחייבה בחתימתם בהתאם להחלטת דירקטוריון שהתקבלה אצל החברה כדין". בראש כל אחד מעמודי ההסכם מופיע הכיתוב "לעיון בלבד". ההסכם משתרע על פני 60 עמודים (לא כולל נספחים) והוא כולל הוראות רבות ומפורטות המאפיינות הסכמי פינוי בינוי. בלב ההסכם עומד התנאי לפיו "בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובהתאם לכלל הוראותיו של הסכם זה, מתקשרים הצדדים בעסקת פינוי בינוי, לפיה בתמורה למתן שירותי הבניה לבניית דירות הבעלים החדשות, כהגדרתן בסעיף 2.12 לעיל, ומילוי התחייבויות החברה כלפי הבעלים על פי הסכם זה, מתחייבים הבעלים להעביר לבעלות החברה ולזכותה את הממכר, לרבות כל זכויותיהם בחלקות כהגדרתה לעיל ולרבות כל הזכויות שינבעו מהתב"ע החדשה ... , כך שהחברה תהא הבעלים הבלעדי של הממכר ובאופן אשר [י]אפשרו לחברה לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות החברה" (סעיף 7.1 להסכם).

החברה בהקמה אשר מכונה לפי הרשום בהסכם "החברה" או "היזם", מצהירה בהסכם, בין היתר, כי יש לה הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, האיתנות הפיננסית והכישורים הדרושים לביצוע העבודה נשוא ההסכם, כי עומדים לרשותה כל האמצעים הדרושים לכך וכי היא בעלת כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם. הוראות ההסכם כוללות, בין היתר, הוראות לעניין המפרט הטכני שלפיו תבנינה דירות הדיירים החדשות, הוראות לעניין מנגנון חלוקת דירות הבעלים החדשות, קביעה לפיה שטח הדירות החדשות יהיה גדול ב- 25 מ"ר משטח הדירות הקיימות ולדירות החדשות תוצמד מרפסת שמש בשטח של לא פחות מ – 10-12 מ"ר, חניה ומרתף, הוראות בדבר מינוי נציגות הבעלים אשר מוסמכת לבֵצע את כל הפעולות הנדרשות בכל הנוגע לביצוע ההסכם, תנאים מתלים שבקיומם מותנה תוקפו של ההסכם המתייחסים, בין היתר, לשיעור בעלי הדירות שיחתמו על ההסכם מתוך כלל בעלי הדירות במתחם וההשלכות הנודעות לכך על ביצוע ההסכם, להכרזה על המתחם על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 והכרזתו כמתחם פינוי בינוי, המועד המרבי לאישור התב"ע החלה על המתחם, המועד המרבי להוצאת היתר הבניה, לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והוראות רבות נוספות. בא כוח הבעלים, נקבע בהסכם, הוא משרד עורכי דין ונוטריונים אומיד ושות' ומשרד עורכי דין XXXXX.

2

3. עו"ד אומיד המציא גם הוא הסכם בנוסח כמעט זהה כשהוא כבר חתום, לרבות בכל אחד מעמודיו, על ידי שני דיירים אך בהסכם זה לא מופיע בראש כל עמוד הכיתוב "לעיון בלבד" וצורפו לו נספחים רבים, ביניהם טבלאות חתימות הבעלים, רשימת משכנתאות של הבעלים, עיקרי המפרט הטכני, ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לחברה בנושאי תכנון הפרויקט, הגשת תביעות נגד דיירים סרבנים ועוד, וכן ייפוי כוח בלתי חוזר קנייני לכל הליכי הרישום לרבות לצורך רישום הערות אזהרה לטובת החברה, נוסח ערבות לפי חוק המכר ועוד. הסכם זה, לפי הרשום בו, הוא בין "בעלי הזכויות

כמפורט בטבלת החתימות מטה" לבין "התחדשות עירונית מתחם קדושי עיראק נתניה (חברה בהקמה)" ונראה שמדובר בנוסח של ההסכם משנת 2017, להבדיל מהנוסח שמר XXXXX צירף לפנייתו, שהוא משנת 2018 (הסכם זה עליו התבקשו הדיירים ע"י עו"ד אומיד או מי מנציגיו לחתום יכונה להלן: "**ההסכם**").

4. עו"ד אומיד טען בתגובתו לפנייה מיום 30.5.2019, כי משרדו מלווה את הפרויקט למעלה משנתיים בשיתוף פעולה עם משרד עו"ד XXXXX. לדבריו, עד כה השקיעו שני המשרדים מאות שעות עבודה בפרויקט ובידם כתבי הסכמה למתן ייצוג משפטי וליווי בעלי הדירות בפרויקט של למעלה מ 80% מבעלי הדירות. עוד לטענתו, במסגרת פעילותו לקידום הפרויקט ערך משרדו יחד עם משרדה של עו"ד XXXXX (להלן גם: "**משרדי עורכי הדין**" או "**המשרדים**") כנס גדול לדיירים בו נכחו מעל 90% מבעלי הדירות במתחם, במסגרתו הוצגו לדיירים המשמעויות של הפרויקט וכן כל ההיבטים המשפטיים החשובים לדיירים; במקביל לכנס גם קוימו עשרות פגישות אישיות עם הדיירים בבתיהם; בהמשך לכנסים האמורים ערכו משרדי עורכי הדין הסכם פינוי בינוי מותאם לפרויקט הכולל את כל הביטחונות, הערבויות והדרישות החשובות לשם שמירה על זכויות הדיירים ולשם קבלת מלוא ההטבות שניתן לתת, וזאת בהתבסס על הניסיון הרב והידע של משרדי עורכי הדין בתחום הפינוי בינוי; בהסכם ניתנו לדיירים מלוא התמורות שניתן לתת בדין כיום בפינוי בינוי, בהתאם להוראות תקן שמאי 21, קרי תוספת שטח של 25 מטר עיקרי לדירה, תוספת מרפסת שמש ששטחה 10-12 מטר, חניה ומחסן; ההסכם חולק לעיון כלל הדיירים, הן בחלוקה פיזית והן במיילים ובאמצעי תקשורת אחרים; במועד בו התחילו המשרדים להוביל את הפרויקט התוכנית למתחם "דורה" עדיין הייתה בשלב מוקדם ביותר וטרם הופקדה, דבר שגם הוסבר לדיירים בכנסים. בשל כך, הכנסת חברה יזמית לפרויקט כשהנתונים הכלכליים/תכנוניים של הפרויקט, עוד לא היו בשלים והיו שנויים במחלוקת, הייתה משימה קשה ביותר, מה גם שמשרדו מחייב את היזם שייכנס לפרויקט לאמץ את ההסכם ואת התמורות וההטבות הרבות שבו, דבר שאינו מובן מאליו בפרויקט פינוי בינוי; לאור האמור, "נרשם בהסכם שם של חברת פרויקט בהקמה שתוקם בהמשך לפרויקט, אשר לכשיהיה יזם עם יכולת פיננסית, ניסיון וקבלות בתחום הפינוי בינוי, אשר מעונין לקדם את הפרויקט, אזי, כתנאי לכניסתו לפרויקט הוא יקים חברה נפרדת לפרויקט (שלא כחלק מפעילות החברה הרגילה), יחויב לאמץ את הסכם הדיירים ואת התמורות שבהסכם, וכן ככל ויהיו תוספות וזכויות נוספות, יוספו הנ"ל באמצעות נספח שינויים להסכם"; דברים אלה הוסברו לדיירים בכנס שנערך וצוין שהחברה היזמית שתיבחר תהיה בעלת יכולת פיננסית, בעלת ניסיון בפועל בפינוי בינוי ואף תהיה מוכנה לאמץ את ההסכם שהמשרדים ערכו ושהועבר לעיון הדיירים. בהתייחס לפונה, אותו הוא מכנה "מר XXXXX הסרבן", טען עו"ד אומיד, שזה פועל יחד עם שלושה דיירים נוספים (את ארבעתם הוא מכנה "מקבץ של 4 דיירים סרבנים") לחבל בפרויקט, להסית את הדיירים, להביא עורכי דין אחרים לפרויקט וליצור פרויקט אחר אותו יוביל כיזם.

עו"ד אומיד צירף לתגובתו, בין היתר, את המסמכים הבאים: כתב מינוי שנחתם ביום 30.5.2018 על ידי 14 בעלי דירות במקבץ בו מינו בעלי הדירות החתומים נציגות דיירים שתשמש לצורך הובלת

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444

פרויקט פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי במתחם (נציגות זו תכונה להלן: "**נציגות הדיירים**" או "**הנציגות**" וכתב מינוי זה יכונה להלן: "**כתב מינוי נציגות הדיירים**"); עניינו של כתב מינוי נוסף, אף הוא מיום 30.5.2018, במינוי "משרד עורכי דין דיירים בלבד בפרויקט". בכתב מינוי זה מינו שלושה מתוך שבעת חברי נציגות הדיירים את משרד עורכי דין אומיד ושות' ומשרד עורכי דין XXXXX לשמש כבאי כוחם של הדיירים (כתב מינוי זה יכונה להלן: "**כתב מינוי ב"כ הדיירים**"); מסמך שנקרא "קדושי עיראק – ירמיהו – ישעיהו – נתניה מידע עיקרי לדייר", שלפי הרשום בו, נערך ביום 12.12.2018. בעמוד הראשון למסמך זה מפורט מידע אודות משרד עו"ד אומיד, לפיו, בין השאר, "... בשיתוף פעולה עם הדיירים וצוות מקצועי הכולל אדריכלים, שמאים, מהנדסים ויועצים, מוביל המשרד את הדיירים למקסום הזכויות והאינטרסים שלהם בפרויקט. לאחר מכן בשלב מאוחר יותר, נבחר יזם אשר נדרש לעמוד בדרישות והסטנדרטים שהתווה משרד עורכי הדין, הצוות המקצועי והדיירים". בעמודים הבאים, תחת הכותרת "רח' קדושי עיראק נתניה מידע לדייר", מפורט מידע אודות הפרויקט ובכלל זה, מידע אודות המפרט הטכני של דירות הדיירים, התמורות לדיירים וטיב השירות שיינתן לדיירים ע"י משרד עו"ד אומיד. לפי כותרת סעיף מס' 3 למסמך, "תיערך מדידה לדירה הישנה ולה יתווסף תוספת של 37 מטרים נוספים (20 מטר עיקרי לדירה + 10-12 מטר מרפסת שמש):", ולפי סעיפי המשנה לסעיף זה, "... ב. לכל דירה יתווסף 25 מטר עיקרי לאחר מדידת הדירה הישנה. ג. כל דירה תקבל מרפסת שמש גדולה בשטח של כ-10-12 מטר. ד. לכל דירה תתווסף חניה שתירשם על שם הדייר בטאבו. ה. לכל דירה יתווסף מחסן, בכפוף למגבלות התכנון והתכנית...", (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך עיקרי הפרויקט לדייר**").

4

5. ביום 30.6.2019 השיב הפונה על תגובתו של עו"ד אומיד. בתשובתו זו טען הפונה, בין היתר, כי המתחם הינו מתחם המקודם במסלול רשויות, על ידי ובמימון עיריית נתניה (להלן: "**העירייה**"), משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**") והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות**"), שהם שמובילים, באמצעות חברת עמיגור ומשרד אדריכלים עדן בר, את תכנון המתחם. עוד לטענתו, ההפקדה לשם אישור התב"ע ונושא קביעת התמורות הם באחריות העירייה; התב"ע טרם הופקדה; הוא לא ידע שנבחרה נציגות דיירים חדשה (נציגות הדיירים, לעיל) ולא היה שותף לבחירתה; אין לעו"ד אומיד חתימות של 80% מבעלי הדירות, כפי שהוא טוען; עו"ד אומיד ואנשיו הם אלו שמסיתים ומנסים מזה זמן רב לעשות דה-לגיטימציה לו ולחבריו; הסטטוס המשפטי שלו בפרויקט אינו סטטוס של דייר "סרבן" כפי שמכנה אותו עו"ד אומיד. יצוין, כי מר XXXXX עצמו לא חתם על ההסכם.

6. ביום 12.2.2020, כשבוע לפני הדיון שנקבע לבירור הפנייה, העביר עו"ד אומיד מכתב נוסף בו הסביר, בין השאר, כי בכל הכנסים והמפגשים העביר משרדו דוגמה של הסכם מדף שפיתח בשיתוף הדיירים, שיועבר בהמשך ליזמים כתנאי לכניסתם לפרויקט; כי ההסכם חולק לכל הדיירים מספר פעמים ולאחר מתן מלוא ההסברים נתבקשו הדיירים לאשר את ההסכם לשם העברתו ליזמים פוטנציאליים; כי לאחר כניסת יזם כל הדיירים יחתמו על ההסכם מחדש עם כל הפרטים הנדרשים להפיכתו למחייב (גוש חלקה, שמות, ת.ז., כתובת וכדומה).

7. לבקשתי, מר XXXXX פירט בנושא טענתו בדבר לחץ שהופעל עליו לחתום על ההסכם. בהתייחסות שהעביר ביום 13.2.2020 הוא הסביר שהלחץ שהופעל עליו לחתום על ההסכם הופעל באמצעות דייר אחר שחתם על ההסכם, שטען שהוא מונע מהפרויקט להתקדם ובגללו לא יהיה פרויקט בשכונה. הוא הוסיף כי נכח בעת החתמתה של אחת הדיירות על ההסכם בפגישה בה נטלו חלק עו"ד XXXXX מטעמו של עו"ד אומיד. לדבריו, הדיירת התבקשה לחתום על ההסכם מבלי שתדע ותבין על מה היא חותמת, בנוכחות בת משפחה שאמרה "שנראה לה שזה בסדר סטנדרטי". עוד לדבריו, הדיירת לא קיבלה העתק של ההסכם למרות שזה כלל ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר לרשום הערת אזהרה.

8. ביום 20.2.2020 קוים דיון בעניין הפנייה. בדיון נטלו חלק מר XXXXX, עו"ד יוסי אומיד, גב' יפעת טבג'ה, ראשת המינהלת השכונתית בנתניה, גב' גלית רונן, מנהלת תחום תכנון באגף התכנון ברשות וגב' XXXXX, בעלת דירה במתחם.

בפתח הדיון התבקש מר XXXXX להתייחס לטענתו בדבר לחץ שהופעל עליו לחתום על ההסכם. לדבריו, הלחץ שהופעל עליו התבטא בהאשמות שהטיחו בפניו דיירים, לפיהן, בגללו הפרויקט לא ייצא לפועל ובפניות (שלוש במספר לכל הפחות) של עו"ד אומיד, במסגרת כנסים, בבקשה כי יבוא לחתום. הוא הודה שלא היה זה לחץ בלתי סביר, אך על דיירים אחרים, לדבריו, כן הופעל לחץ בלתי סביר. מר XXXXX מסר שהיה נוכח במעמד חתימת ההסכם, כולל ייפוי כוח בלתי חוזר, על ידי דיירת אותה החתימו עורכי דין שפעלו מטעם עו"ד אומיד בלא שהשאירו לה העתק. מר XXXXX גם טען שבחירת הנציגות קוימה בדירה של אחת הדיירות ללא ידיעת חלק מהדיירים וגם הוא לא היה מודע לקיומן של בחירות אלו.

עו"ד אומיד הסביר בדיון שההסכם אינו הסכם מחייב, אלא הסכם מדף או טיוטה שכל מטרתו הייתה לעניין יזמים להיכנס לפרויקט, תוך הצגת ההסכם כדרישת מינימום של הדיירים, שאותה מוזמנים היזמים המעוניינים בכך לאמץ. כדבריו:

> "במסגרת העבודה שלנו, על מנת שנקל על הדיירים שלנו בהבנה של הפרויקט, אנו מוציאים הסכם מדף שמסכם את כל הדברים שנדרשים מדיירים ברמה של ביטחונות, ערבויות, מפקחים וכיוצ"ב עם דברים שאמרנו לדיירים שלנו בעניין פינוי בינוי בעניין של הטבות של רכישה, קשישים, תיקון 6, הכל כולל הכל. ... על מנת שהדיירים יבינו על מה שמדובר אנו מחלקים לדיירים נוסח של הסכם עתידי שאנו מוסרים אותו למי מהיזמים בעתיד שירצה להיכנס לפרויקט ולא שיגיד אני נותן 20 מטר 30 מטר מזגן וכו' ואז יהיו מאה עמודים של הסכמים שלא נגמרים מול עו"ד של היזמים וזה לוקח זמן רב והרבה פעמים מגיע לפיצוץ והקבלן מתחיל להתקמצן. אנחנו נותנים את כל הדברים שהדיירים צריכים לדעת ואז היזמים שמגיעים לפרויקט אנו מביאים להם פרויקט מדף ואומרים להם שזה ההסכם שהדיירים אישרו, זה הולך לתרגום לרוסית ... ויש לנו עו"ד רוסי במשרד, יש גם עו"ד אתיופי שעובר איתם על כל הסעיפים. זה כשאנחנו מביאים להם את הסכם המדף כשאנחנו מודיעים להם על הזכויות שלהם, זה לפני החתמה. מחלקים לדיירים את הדברים, הדיירים לוקחים את ההסכמים, מי שמסתפק בזה ומאמין

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444

לי חותם ומי שרוצה דעה נוספת לוקח את הסכם המדף ונותן לעו"ד אחר, האתיופי, הרוסי וזה בסדר גמור. ... מה שעשינו, הכנו את הקרקע לכניסה של יזם בעתיד, יש הרבה משרדים שצריכים להיכנס לפרויקט בהמשך, כולל כל הדברים הטכניים, לוקחים את ההסכם, ואז היזם אומר אוקיי אני מאמץ את ההסכם, ומה עוד לדיירים, מה התוספת, אם הוא רוצה. ואז חסכתי את השנה מו"מ על הסכמים וכו' עם יזמים ואנחנו עושים חיים יותר טובים לדיירים . ... החתימה [של הדיירים על ההסכם – ת.ע.ז.] היא חתימה עקרונית שהם עברו על הסכם המדף, ראו את הדברים .... מעולם הדיירים לא חתמו על הסכם מחייב בעניין דיווח לשלטונות, טאבו, הערות אזהרה וכו'. כל היות ההסכם אין עליו לא גוש, לא חלקה, לא פרטים, לא מסוימות, כתובת, שום דבר שאפשר לעשות בו שימוש, לא הסכם שניתן לעשות בו שימוש. הוא נועד לכך שהדיירים קיבלו את ההעתקים, העירו הערות, לקחו לעו"ד מטעמם, נתנו אישור שניתן להוביל את ההסכם שניתן אותו ליזמים בעתיד ויהיה הבסיס למכרז עתידי שיהיה עם יזמים, הבסיס, ככל שהדיירים ירצו עוד דברים להסכם, זה יהיה חלק מהתנאי לזכייה של היזמים. מעולם ההסכם לא נעשה בו שום שימוש בשום מקום ולא היה שום כוונה כי לא היה ניתן לעשות שימוש בהסכם שאין בו שום פרטים שניתן לעשות בו עניינים משפטיים. ... אף דייר לא הוחתם בשביל שיעשו שימוש בהסכם כלשהו. יתרה מכך, ברגע שנכנס יזם, כל הדיירים יחתמו על הסכם, אותו הסכם מפורט, עם הפרטים הנדרשים להסכמים, כולל מש"חים, דיווחים לשלטונות, ייפויי כוח, הצהרות, וההסכמים שיחתמו עליהם הדיירים יועברו לרשויות. ... כל הרעיון זה שהם ראו את הדברים ובדקו ואמרו שמקובל עליהם. נגיש את זה לצורך היזם העתידי לצורך העניין ככל שיבוא לצורך העניין כדי לומר לו שזה המינימום שהדיירים מבקשים. כל הדיירים צריכים לחתום על ההסכם הסופי עם כל הפרטים הנדרשים, עוד סבב חתימות אחרי אירוע עם היזם וכיו"ב וכל מה שצריך לעשות בעתיד."

(עמ' 12-8 לפרוטוקול הדיון)

6

"...

עו"ד עדיאל זכאי:	אתה אוסף טיוטות?
עו"ד אומיד:	לא, אני אוסף אחיזה ברצון של הדיירים.
עו"ד עדיאל זכאי:	אבל אתה בעצמך אומר שההסכם לא תקף.
עו"ד אומיד:	נכון, אבל אז לא יהיה כלום. יהיו עוד אלף פרויקטים שלא ייצאו לפועל כי אין כלום.
עו"ד עדיאל זכאי:	עו"ד XXXXX הולכת מזמנה, ומחתימה דיירים על טיוטות חסרות תוקף לחלוטין?
עו"ד אומיד:	איתי, לא מזמנה, כדי שתהיה לנו אחיזה.
עו"ד עדיאל זכאי:	איך אתה רואה אחיזה בהסכם בטל? הרי אמרת שאין לו תוקף.
עו"ד אומיד:	ברמה של דיירים שרוצים.
עו"ד עדיאל זכאי:	אתה מחתים על הסכם מלא במקום הטיוטה?
עו"ד אומיד:	זה הכי טוב לדיירים. ...
עו"ד עדיאל זכאי:	הכי טוב לדיירים שאתה תחתים אותם.
עו"ד אומיד:	שיידעו."

(עמ' 28-27 לפרוטוקול הדיון)

במענה לשאלה מדוע לשיטתו מדובר בחברה בהקמה כצד להסכם, הסביר עו"ד אומיד, ש"ככל שתהיה בהמשך, היזם יקים חברה להקמה, חברה ייעודית לפרויקט. ייעודית עתידית. תיאורטי לעתיד... אנחנו נעמוד על זה שתקום חברה לפרויקט שלנו בלבד ..." (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון).

במהלך הדיון ביקש עו"ד אומיד לזמן את 27 הדיירים שלדבריו חתמו על ההסכם ומיוצגים על ידי משרדו כדי שיעידו "על מה הם חתמו ומה הם הבינו וכו' ... ומה נאמר להם בכל הכנסים".

אשר לקידום תכנון המתחם הסביר עו"ד אומיד, כי משרד עדן בר מקדם תוכנית תב"ע לחלק משכונת דורה וזו נמצאת ערב אישור הועדה המקומית וכי הוא בקשר עם עדן בר. גב' יפעת טבג'ה, ראשת המינהלת השכונתית בנתניה, הבהירה בדיון שהתב"ע טרם אושרה והתוכנית לא קרובה להפקדה. לדבריה, התוכנית מקודמת, במימון הרשות, על ידי עדן בר שהוא האדריכל שמקדם את התוכנית עבור עיריית נתניה. בהקשר זה, היא חזרה והבהירה, כי מדובר בתוכנית של העירייה, כי העירייה היא זו שמקדמת ותקדם אותה והיא זו שקובעת את תנאיה, לרבות לעניין התמורות לדיירים. גב' רונן, מנהלת תחום תכנון באגף התכנון ברשות, מסרה אף היא שהתוכנית טרם הופקדה. לדבריה, לפי מידע שנמסר לה מעיריית נתניה, התוכנית עדיין בשלבי דיון.

מר XXXXX זימן לדיון את גב' XXXXX, שהיא דיירת במתחם. לדבריה, היא התבקשה על ידי עו"ד XXXXX לחתום על ההסכם אך לא חתמה עליו. לטענתה, לא הוסבר לה דבר על טיב העסקה ותוכן ההסכם, גם לא הוסבר שמדובר בטיוטה בלבד שאינה מחייבת.

9. לאחר הדיון, ביום 8.3.2020, המציא עו"ד אומיד מכתב מטעמו, אליו צירף מכתב מאת עו"ד XXXXX מיום 20.2.2020 ומכתב נוסף מאותו תאריך חתום על ידי 12 דיירים. עו"ד אומיד חזר במכתבו זה על טענתו, כי טיוטת ההסכם שאישרו הדיירים כהסכם מדף מינימלי לשם הצגתו ליזמים אינה מחייבת אותם וכי אין מדובר בהסכם משפטי מחייב שייעשה בו שימוש. כפי שכתב:

> "כפי שהודעתי בפרוטוקול - טיוטת ההסכם, שאישרו הדיירים כהסכם מדף מינימאלי, להצגתו ליזמים, אינו מחייב אף דייר, והוא לא מתיימר להיות הסכם משפטי מחייב, שיעשה בו כל שימוש משפטי. הריני לציין שוב כי להסכם אין תוקף משפטי או חוזי, ואף אחד לא יעשה בו שימוש. מבחינתנו, ההסכם מעולם לא נכנס לתוקף משפטי והוא לא מחייב את הדיירים".

עוד ציין עו"ד אומיד במכתבו זה, כי "לאור העובדה שהמפגש (הדיון, סעיף 8 לעיל) נעשה ללא נוכחות הדיירים, ביקשו דיירי המתחם להגיע למפגש, ולתת את אישורם לכל האמור במכתבם... ובמיוחד לציין כי הדייר הסרבן מר XXXXX, לא מייצג אותם ואף מנסה לחבל בפרויקט, מזה מס' שנים".

במכתבם של 12 הדיירים שצירף עו"ד אומיד למכתבו נאמר, בין היתר, שלאחר הכנסים שנערכו בארגונם של עו"ד XXXXX ועו"ד אומיד, הם קיבלו לעיון טיוטת הסכם דיירים המסכמת את כל הדרישות של הדיירים מאת היזם אשר ייבחר לפרויקט בהמשך הדרך. בטיוטה זו, הם מפרטים, ריכזו עורכי הדין מטעמם את כל הזכויות שהם יקבלו, הביטחונות למיניהם, ועוד נושאים חשובים אחרים אשר מטרתם לשמור עליהם הדיירים. למען הסר ספק, מציינים החתומים על המכתב, מעולם לא הופעל עליהם לחץ או הפחדות למיניהם או כפייה לחתום ולהצטרף לפרויקט. להיפך, הם

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444

קיבלו הסברים ומידע בכנסים שנערכו בהם הוסבר להם על הפרויקט, על הביטחונות והזכויות, על התמורות והעקרונות בפרויקט הפינוי בינוי, וכל שנעשה נעשה בתיאום ובשקיפות. לדברי הדיירים, העתק ההסכם שחולק להם היה טיוטה של הסכם בסיס, אשר יוצג לכל היזמים בהמשך, כדרישה מינימלית של הדיירים. כלומר, היזם שייתן הצעתו, לא יהיה רשאי לתת לדיירים פחות מהקבוע בהסכם הבסיס שאושר בחתימתם ואימוץ הסכם הבסיס על ידי היזם יהא תנאי לכניסתו לפרויקט. בנוסף, כותבים הדיירים, הוסבר להם כי הסכם הבסיס אינו מחייב ורק לאחר בחירת היזם לפרויקט הם יתבקשו לחתום על הסכם סופי ומחייב עם החברה היזמית. אשר לפונה, במכתבם דוחים 12 הדיירים את כל טענותיו, שמטרתן, לפי הרשום במכתב, לפגוע בשמם הטוב של עורכי הדין שלהם בפרויקט, "במיוחד לאור העובדה שמר XXXXX כלל לא הצטרף לפרויקט!". הם מדגישים, כי מר XXXXX אינו רשאי לדבר בשמם ולהגיד דברים שאין להם בסיס, כי הם מאמינים ותומכים בעורכי הדין אומיד וXXXXX וכי הם מעוניינים להמשיך איתם את התהליך.

עו"ד XXXX מציין במכתבו כי הוא מלווה מזה זמן רב משפחה יוצאת אתיופיה שבבעלותה דירה ברחוב קדושי עירק וכי נמסרה לו טיוטת הסכם לעיון אשר חולקה גם לחברי הקהילה. נאמר לו, מוסיף עו"ד XXXX, כי נוסח ההסכם לא מחייב, כי הוא יוגש ליזמים פוטנציאליים כתנאי להגשת הצעות היזמים לדיירים בפרויקט, והיזם יידרש לתת לדיירים לפחות את האמור בהסכם. לדבריו, לאחר שקרא את ההסכם הוא קיים מספר פגישות עם משפחות מהקהילה בבניין ברחוב קדושי עירק, במסגרתן הוא הסביר להן בשפה האמהרית את כל הזכויות שהן, כלומר, הדיירים, אמורים לקבל כמו גם את משמעות ההסכם. עוד לדבריו, באותו מעמד, לאחר שהבינו את האמור בהסכם הם הוסיפו את חתימתם. עו"ד XXXX אף ציין, כי הובהר על ידו לחברי הקהילה שהוא מייצג, כי ההסכם הינו הסכם ראשוני לעיון, שאין לעשות בו כל שימוש, ומי שיחליט בהמשך שאינו רוצה להתקדם בפינוי בינוי יהא זכאי לבטל את חתימתו בכל עת. עוד הובהר על ידו ללקוחותיו, שמי שהוסיפו את חתימתם, יידרשו, לאחר הכנסת יזם לפרויקט, לחתום על הסכם מלא ומחייב, ורק הסכם זה, שיחתמו עם היזם, יהיה הנוסח הסופי שיחייב אותם.

10. ביום 17.3.2020 השיב מר XXXXX על מכתבו של עו"ד אומיד מיום 20.2.2020. לעניין תוקף ההסכם ציין מר XXXXX, כי "עו"ד אומיד החתים על חוזה הכולל כ 120 עמודים וביניהם, מסמך הכולל חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובתו, וזאת באמצעות חברה בהקמה ללא שם כלומר לטובת ישות לא קיימת מבחינה משפטית". לדבריו, "כאשר עו"ד מנוסה כמו יוסי אומיד מחתים אנשים בעלי דירות בפרוייקט על חוזה שאינו (לדבריו) בעל שום תוקף משפטי והחותם אינו יודע זאת, אתה מקבל אנשים – בעלי דירות שהופכים שבויים בידיו של העו"ד אומיד וכל מה שיגיד תקבל "נעשה ונשמע". ככה זה כאשר האנשים רגילים כמו דיירי הפרויקט המתוכנן ברח' קדושי עירק.". לעניין הבחירות בנציגות הדיירים ובב"כ הדיירים (עו"ד אומיד ועו"ד XXXXX) ציין, כי אלו בוצעו באופן לא חוקי, בלא שנעשה פרסום מוקדם כשהוא ובעלי דירות אחרים כלל לא ידעו על קיומן; לעניין תכנון המתחם ציין, כי "... עו"ד אומיד אינו יכול לקדם כלום בתכנון... אומיד עם כל ניסיונו שכח כי הפרויקט הנדון של התחדשות עירונית במתחם דורה הינו במסלול רשויות: לפיו משרד

השיכון עיריית נתניה ועמיגור... מביאים את התכנון במימון מלא למצב של תב"ע חדשה מאושרת כדת וכדין ולא נדרש שום גורם חיצוני לסייע בנושא למימושו; לעניין התנהגותו של עו"ד אומיד כלפיו ציין, כי עו"ד אומיד מכפיש אותו בפני הדיירים והופך אותו ללא לגיטימי הרוצה לחבל בפרויקט שהדיירים מאוד רוצים, כי עו"ד אומיד מכנה אותו "דייר סרבן" בכל הזדמנות על אף שאינו כזה וכי דברים אלו גרמו לחלק מהדיירים לפתח שנאה כלפיו.

11. ביום 28.12.2020 המציא עו"ד אומיד עדכון "לגבי ההתפתחויות החשובות שקרו בפרויקט בעת האחרונה וחתימת ההסכמים עם היזם שנבחר". לפי עדכון זה, בין השאר, משרדו פנה למספר יזמים על מנת שייתנו הצעתם לדיירים על בסיס העקרונות והזכויות שהונחו כבסיס למו"מ בטיוטת ההסכם שחולקה לדיירים; נערך במשרדו כנס במסגרתו בחרו נציגי הדיירים בחברה יזמית שתבצע את הפרויקט – חברת XXXXXX; 75% מהדיירים בפרויקט כבר חתמו על ההסכם עם חברה ייעודית שהוקמה על ידי חברת XXXXXX לשם ביצוע הפרויקט - חברת "XXXXXX בע"מ ח.פ. XXXXXX; לאור החלטות הרשות והעירייה בעניין התמורות לדיירים, תוספת השטח שנקבעה בהסכם צומצמה ל 12 מטר שטח עיקרי לכל דירה; בימים אלו שוקדת החברה היזמית שנבחרה על קידום התכנון ביחד עם המשך קידום חתימות ההסכמים ולצורך כך נשכרו שירותי משרד אדריכלים מהמובילים בנתניה לקידום הפרויקט; לאור ההתפתחויות שתוארו, לדידו, אין כל טעם להמשיך ולדון בטענותיו של מר XXXXX, שממילא מטרתו הייתה ועודנה לחבל בפרויקט.

<u>דיון והכרעה</u>

12. אשר לתלונה בדבר הפעלת לחץ על דיירים לחתום על ההסכם, כפי שפורט לעיל, לדברי הפונה, הלחץ שהופעל עליו התבטא בהאשמות שהטיחו בפניו דיירים לפיהן בגללו הפרויקט לא ייצא לפועל כמו גם בפניות (שלוש לפחות) של עו"ד אומיד, שביקש ממנו לחתום על ההסכם. התנהגות זו של הדיירים ושל עו"ד אומיד, כפי שתוארה על ידי הפונה, אינה עולה כדי "הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית", כמשמעותו בסעיף 7(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. כאמור, מר XXXXX בעצמו הודה, כי אין מדובר בלחץ בלתי סביר. אשר לטענה שלחץ בלתי סביר הופעל על דיירים אחרים, משאיש מאותם דיירים לא מצא לנכון להתלונן על הפעלת לחץ כזה, איני רואה מקום לדון בטענה זו.

13. הוא הדבר בנוגע לטענתו של הפונה, כי דיירת במתחם הוחתמה על ההסכם על ידי עו"ד XXXXX מטעמו של עו"ד אומיד, וזו לא השאירה לדיירת עותק של ההסכם למרות שזה כלל ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר לרשום הערת אזהרה; כמו גם בנוגע לטענתו, כי עו"ד אומיד או נציגיו מגיעים בשעות הלילה לבתים ולוחצים על הדיירים לחתום על ההסכם. משאותה דיירת שלטענתו של הפונה לא קיבלה עותק של ההסכם, לא מצאה לנכון להתלונן על כך, ומשאיש מאותם דיירים שלטענתו של הפונה, עו"ד אומיד או נציגיו הגיעו לביתם בשעות הלילה ולחצו עליהם לחתום על ההסכם, לא מצאו לנכון להתלונן על כך, איני רואה מקום לדון בטענות אלו.

14. אשר לטענה, כי לא היה פרסום מוקדם לגבי מועד קיום הבחירות בנציגות הדיירים ובב"כ הדיירים (עו"ד אומיד ועו"ד XXXXX), ובעלי דירות במתחם לא עודכנו על כך מראש, הרי שהתשתית העובדתית לא התבררה כל צרכה. בכל מקרה, לעניין נציגות הדיירים, אין מדובר בנציגות הפועלת על פי דין, כמו למשל נציגות של בית משותף שכללי פעולתה מוסדרים בחוק או בתקנון הבית המשותף. לפיכך, החלטות הנציגות יכול שיחייבו רק את מי שהסכים לקבל על עצמו החלטות אלה. מכאן נובע שכתב מינוי נציגות הדיירים, שלפי הכתוב בו מינה "את בעלי הדירות שלהלן [שבעה בעלי דירות – ת.ע.ז.] לצורך הובלת פרויקט פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי" בבניינים שלנו", והסמיך את הנציגות לבצע את הפעולות הנקובות בו, בכלל זה לפעול "ביחד עם משרד עורכי דין הדיירים יוסי אומיד ושות' ומשרד XXXXX, לשם קידום הפרויקט והובלתו למול העירייה והוועדות", יכול שיחייב רק את בעלי הדירות שחתמו עליו, ואינו מחייב את מר XXXXX. גם כתב מינוי ב"כ הדיירים לפיו מונה עו"ד אומיד להיות ב"כ הדיירים בכל הקשור בקידום פרויקט פינוי בינוי במקבץ, אשר נחתם על ידי שלושה מבין שבעת חברי הנציגות, אינו יכול לחייב את מר XXXXX. הדברים יפים גם לגבי כל הפעולות הנוספות שבוצעו על ידי הנציגות לאחר פנייתו של מר XXXXX ואף לאחר הדיון שבו נדונה פנייתו ביום 20.2.2020, כמתואר לעיל.

15. אשר לתלונה בדבר החתמתם של בעלי דירות בפרויקט על ההסכם, אין מחלוקת בין הפונה לעו"ד אומיד בנושא תוקפו של ההסכם. שהרי, כמפורט לעיל, עמדתו (הנוכחית, ועל כך יפורט בהרחבה בהמשך ההחלטה) של עו"ד אומיד היא, כי אין מדובר במסמך משפטי תקף שיש בו כדי לחייב את בעלי הדירות החתומים עליו.

16. זו גם המסקנה המתחייבת על פי דין. שהרי, הן עו"ד אומיד והן 12 הדיירים שחתמו על המכתב הנזכר לעיל מיום 20.2.2020 מסכימים שלא הייתה להם כל כוונה להתחייב בהסכם זה וכי מדובר בטיוטה לא מחייבת שנועדה לשם הצגתה כדרישת מינימום של הדיירים בפני יזמים שיהיו מעוניינים להיכנס לפרויקט. בנסיבות אלה, ברור שלאיש מהצדדים להסכם, ליתר דיוק למסמך זה (ככל שהיו כלל צדדים ולכך אתייחס בהמשך) לא הייתה כוונה, גם לא גמירות דעת, לבצע התקשרות חוזית מחייבת.

17. לא זו אף זו, ההסכם, על פי הרשום בו היה אמור להיחתם, כפי שכבר נאמר, בין "התחדשות עירונית מתחם קדושי עיראק נתניה (חברה בהקמה)" או חברה בהקמה בשם דומה לבין "בעלי הזכויות כמפורט בטבלת החתימות מטה".

18. מדובר, לפי האמור בהסכם, בחברה בהקמה. הדין מכיר בחוזה שנערך עם חברה בהקמה. כך קובע סעיף 12 לחוק החברות תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"):

> "(א) חברה רשאית לאשר פעולה של יזם שנעשתה בשמה או במקומה לפני התאגדותה.

(ב) אישור בדיעבד כמוהו כהרשאה מלכתחילה, ובלבד שלא תיפגע זכות שרכש אדם אחר (בסימן זה – צד שלישי) בתום-לב ובתמורה, לפני האישור"

יזם מוגדר בסעיף 1 לחוק החברות:

"יזם הוא מי שעושה פעולה, בשמה או במקומה של חברה שטרם התאגדה"

19. אולם, נקבע בפסיקה, כי "כדי שפעולה תיחשב כפעולה של יזם, עליה לעמוד ב"מבחן הכוונה והשלמתה". ... פעולה תחשב כפעולה, אשר נעשתה "למען" התאגיד אם התקיימו שני תנאים: האחד, שחזות הפעולה מבחינת המתקשר הנגדי מעידה כי היא נעשתה עבור התאגיד בשמו, או במקומו; והשני, כי בשעת ביצוע הפעולה עומד לנגד עיניו של היזם תאגיד מסוים שעבורו נעשתה הפעולה" (ע"א 8559/15 סלימאן עבאס נ' מפלי התנור בע"מ, נבו, 27.5.2018).

20. בענייננו, התנאי השני דלעיל, כי "בשעת ביצוע הפעולה עומד לנגד עיניו של היזם תאגיד מסוים שעבורו נעשתה הפעולה" אינו מתקיים. זאת, משום שלנגד עיניו של עו"ד אומיד לא עמד בעת שהחתים את הדיירים על ההסכם תאגיד ספציפי. מה שביקש עו"ד אומיד, הוא לחפש יזם שיהא מוכן להתקשר עם הדיירים בהסכם על מנת שזה יקים חברה ייעודית לצורך ההתקשרות, כשבאותו השלב לא היה לו מושג כלשהו מי יהא אותו יזם, אם בכלל יימצא, ומי תהא החברה שאותה היזם יקים, אם יקים, לצורך ההתקשרות. במצב דברים כזה אין מדובר בפעולה של יזם הנעשית בשם תאגיד לפני הקמתו, אלא בפעולה הנעשית על ידי גוף או עבור גוף שאינו קיים, וממילא לחוזה כזה אין תוקף, לפחות ביחסים שבין בעלי הדירות החתומים על ההסכם לבין מי שמתיימר להיות, כיום או בעתיד, הצד השני להסכם, היא "התחדשות עירונית מתחם קדושי עיראק נתניה (חברה בהקמה) או חברה בהקמה בשם דומה. לפיכך, גם אם יימצא יזם שיבקש להיכנס לפרויקט ויקים בעתיד חברה כזאת, החברה לא תוכל לאשר וליתן תוקף למפרע להסכם, שכן אין מדובר בהסכם שנעשה "בשמה או במקומה לפני התאגדותה". (איני נכנסת במסגרת זו ליחסים המשפטיים שיכול וייקשרו בנסיבות אלה בין מי שהחתים את הדיירים עבור גוף שאינו קיים לבין הדיירים).

21. מעבר לכך, הדעת אינה נותנת שדיירים יתקשרו בעסקת פינוי ובינוי מחייבת עם יזם שזהותו אינה ידועה להם. לגבי פרויקט תמ"א 38 נקבע בפסיקה שפרויקט כזה "הוא פרויקט מורכב מבחינה תכנונית וביצועית, ובחירת היזם המתאים הינה קריטית להצלחת הפרויקט. לצורך בחירת היזם נבחנים ניסיונו בביצוע פרויקטים של תמ"א 38, יכולתו הפיננסית, בעלי המקצוע עמם הוא עובד ומהימנותו... בין בעלי הדירות לבין היזם הנבחר לביצוע הפרויקט נדרש אפוא אמון מיוחד... בגלל המאפיינים הנ"ל של הסכם תמ"א 38, יש צורך בחובת גילוי ובשקיפות מלאה בהסכם לעניין זהות היזם. ההוראה שחלה בסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 לעניין חובות גילוי ושקיפות בנושא זהות היזם ומי שפועל מטעמו מתאימה להחלה גם בפרויקטים של תמ"א 38" (ה"פ (ת"א) 62104-11-17 עין יהב 7,5,3 חולון בע"מ נ' ברכה דיין ואח', נבו, 2.5.2019). דברים אלה יפים גם לגבי פרויקט פינוי ובינוי.

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444

22. כאן ראוי לציין, כי אף שעמדתו הנוכחית של עו"ד אומיד, היא שלהסכם אין תוקף מחייב, לא תמיד החזיק עו"ד אומיד בעמדה זו. במכתבו מיום 6.11.2018 לעו"ד XXXX המייצג מספר בעלי דירות במתחם שלא שיתפו פעולה עם עו"ד אומיד, ביניהם הפונה, טען עו"ד אומיד, בין היתר, כי "עד כה הצטרפו וחתמו למעלה מ-70% מבעלי הדירות במתחם על הסכם פינוי בינוי, ומינו את משרדנו כמשרד מוביל לייצגם בפרויקט...". עוד לטענתו, משרדו השקיע אין ספור שעות בקידום הפרויקט "ולאחר מערך הסברתי נרחב ומקיף אודות הפרויקט, חתמו בשעה טובה רוב בעלי הדירות כאמור על הסכמי הפינוי ובינוי כדין, כאשר חלקם אף בחרו להיוועץ עם עורכי דין מקצועיים מטעמם אשר בדקו את ההסכם ואישרוהו". הוא הוסיף, כי משרדו של עו"ד XXXX מנסה "להכניס רגליים' לפרויקט אשר מקודם על ידי משרדינו למעלה משנה וחצי בו חתמו מעל ל-70% מבעלי הדירות על הסכמי פינוי – בינוי, ייפויי כוח וכיוצ"ב, על כל המשתמע מכך ומנסה לסכל לדיירים את מימוש זכותם להליך הפינוי והבינוי", ואף הזכיר כי "בשורה של פסקי דין, בתביעות בעלי דירות בפרוייקט פינוי בינוי – מול דיירים סרבניים, קיבלו דיירים סרבנים פסק דין המחייבם בתשלום סכומי כסף ניכרים בגין היותם דיירים סרבניים כאשר לסירובם אין כל הצדק ושחר במציאות". על רקע זה הבהיר עו"ד אומיד, כי ככל שעו"ד XXXX ימשיך לנסות ולהוביל ביחד עם מרשיו פרויקט אחר הוא לא ישתף כל פעולה עם התנהלות זו "ואף ינקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו כדין, לרבות פנייה לערכאות משפטיות... לאור הפרות אתיות וחוזיות למיניהם, שיכולים לכאורה להיגרם בגין פועלכם, לכלל הצדדים המעורבים בפרויקט ולדיירים שחתמו על הסכמים זה מכבר". במכתב נוסף לעו"ד XXXX מיום 17.1.2019 חזר עו"ד אומיד וציין כי "עד כה הצטרפו לפרויקט למעלה מ-70% מבעלי הדירות במתחם שבנדון וחתמו על הסכמי הפינוי בינוי." בהמשך לדברים אלה, הוא הוסיף, כי "ככל ש 5 הדיירים אשר מיוצגים על ידך מעוניינים להעיר באמצעותך הערות להסכם פינוי בינוי, הרי שנשמח לקבל מסמך המרכז את כלל ההערות להסכם, והנ"ל יקבל התייחסות עניינית, בנספח שינויים להסכם כמקובל בפרויקטים בהתחדשות עירונית. במידת הצורך, ניתן לקיים פגישה משותפת על מנת לדון בעניין...".

12

במכתבים אלו מתייחס עו"ד אומיד להסכם עליו חתמו מרשיו כאל הסכם תקף. במכתבים אלו אין זכר לטענתו הנוכחית של עו"ד אומיד, כי מדובר בהסכם שאינו מחייב מבחינה משפטית. במכתבו מיום 6.11.2018 כמו גם במכתבים אחרים מכנה עו"ד אומיד את הפונה וחבריו, המסרבים לחתום על ההסכם, דיירים סרבנים.

23. חרף המסקנה דלעיל, לפיה המסמך עליו החתים עו"ד אומיד את בעלי הדירות אינו הסכם תקף, אני סבורה שלא היה מקום להחתים עליו את בעלי הדירות בצורה בה הדבר נעשה.

בעקרון, איננו שוללת את גישתו (הנוכחית) של עו"ד אומיד, לפיה ניתן היה להציג בפני יזמים איתם הוא מבקש לנהל משא ומתן על כניסה לפרויקט, מסמכים המעידים על רצינותם ונכונותם העקרונית (אך לא מחייבת משפטית) של בעלי הדירות במתחם להתקשר בעסקת פינוי ובינוי, לרבות תנאי עסקת הפינוי בינוי בה הם מעוניינים. מסמך מעין זה מכונה פעמים "מסמך כוונות" אשר מעיד על

כוונתו של החותם עליו להתקשר בהסכם בתנאים מסוימים, אך אין בו משום התחייבות משפטית (ראה, למשל, תא (ת"א) 2238/08 תמרי אברהם ואח' נ' לורן דופלקס חברה לבניין והשקעות בע"מ, נבו, 29.11.2016).

24. עם זאת, משמדובר במסמך שאינו מחייב משפטית והינו בגדר טיוטה בלבד, לא ברור מדוע ראה עו"ד אומיד לנכון להחתים את בעלי הדירות על ההסכם ואף, כדבריו, על "ייפויי כוח וכיוצ"ב" (סעיף 22 לעיל). גם אם הדבר נעשה כדי ליתן יתר תוקף לרצינותם וכוונותיהם של בעלי הדירות, ראוי היה לפחות לציין על גבי ההסכם שמדובר בטיוטה לא מחייבת בלבד שנועדה אך לצרכי הצגתה בפני יזמים מעוניינים או כיתוב דומה המשקף העדר התחייבות משפטית. כך, למשל, ציין בית המשפט ב-תא (ת"א) 2259/99 פרויקט אורנים מבנים 1994 בע"מ נ' מחנה דוד השקעות בע"מ, נבו, 26.10.2005):

> "אם זו רק טיוטה או דוגמא, מדוע נחתמה ע"י כל הצדדים, לרבות נספחים "זניחים" בשלב זה, כמו הוראות בקשר לבטחונות, הפחתת ערבות בנקאית שתינתן, נושא מכירת דירות לרוכשים ועוד?
> אם זו רק דוגמא, מדוע לא נכתב עליה במפורש שהיא דוגמא?" (עמ' 13).

25. בהקשר זה אזכיר שבטופס ההסכם (שאינו חתום) שצירף מר XXXXX לפנייתו אמנם נרשם בראש כל עמוד מעמודי ההסכם "לעיון בלבד", אולם בהסכם שהועבר אליי ע"י עו"ד אומיד, שנחתם על ידי שני בעלי דירות במתחם, לרבות בכל אחד מעמודיו, כיתוב זה – "לעיון בלבד" – אינו מופיע (לעיל, בסעיף 3). 13

26. לפיכך אני סבורה כי אף שלהסכם עליו החתים עו"ד אומיד את בעלי הדירות אין תוקף, לא ראוי היה להחתים עליו את בעלי הדירות. למצער, לא ראוי היה להחתימם בלא לציין עליו בכתב באופן מפורש כי מדובר בטיוטה בלבד שאינה מחייבת (או כיתוב דומה).

לאור דבריו של עו"ד אומיד, כמו גם דבריו של עו"ד XXXX ומכתבם של 12 הדיירים הנזכר לעיל, אינני קובעת שעו"ד אומיד ביקש לנצל לרעה את חתימותיהם של בעלי הדירות. עם זאת, בעצם קיומה של אפשרות כזו, גם אם אין כוונה לנצלה לרעה, די כדי למנוע החתמת בעלי דירות על הסכם כאמור.

אני סבורה שגם יש ממש בחשש שהעלה מר XXXXX, כי בעלי דירות שאינם מודעים בהכרח לכך שההסכם אינו מסמך מחייב, גם אם הדבר הוסבר להם בעל פה במועד כלשהו בעבר, יראו עצמם מחויבים להסכם זה, מה שיעמידם במצב נחות בהמשך הדרך.

27. גם לא ראוי היה, לדעתי, מצדו של עו"ד אומיד, לפנות לבעלי דירות בבקשה לשתף עמו פעולה בהתבסס על אותם הסכמים שלטענתו נחתמו כדין על ידי למעלה מ-70% מבעלי הדירות (כפי שטען במכתבו לעו"ד XXXX מיום 6.11.2018 הנזכר בסעיף 22 לעיל).

28. בנסיבות העניין גם לא היה מקום להתייחסותו של עו"ד אומיד למר XXXXX כאל דייר סרבן. לעניין זה טען מר XXXXX, כמפורט לעיל, כי עו"ד אומיד מנסה מזה זמן רב לעשות דה-לגיטימציה לו ולחבריו, מכפיש אותו בפני הדיירים ומכנה אותו בכל הזדמנות "דייר סרבן".

טענות אלה של מר XXXXX נתמכות בתגובתו של עו"ד אומיד לפנייה מיום 30.5.2019 ("מר XXXXX הסרבן"), במכתבו מיום 8.3.2020 ("הדייר הסרבן מר XXXXX"), ואף במכתבו לעו"ד XXXX מיום 6.11.2018, בו התייחס למר XXXXX כאל דייר סרבן בציינו כי "בשורה של פסקי דין, בתביעות בעלי דירות בפרוייקט פינוי בינוי – מול דיירים סרבניים, קיבלו דיירים סרבנים פסק דין המחייבם בתשלום סכומי כסף ניכרים בגין היותם דיירים סרבניים כאשר לסירובם אין כל הצדק ושחר במציאות".

אולם דייר סרבן, כעולה מחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (סעיף 2(א) לחוק) הוא בעל דירה המסרב להעביר את זכויותיו לשם ביצוע עסקת פינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, בשלב שבו שיעור משמעותי מבין בעלי הדירות כבר הסכים לכרות עסקה. בענייננו, עסקת פינוי ובינוי כזאת כלל לא הייתה בנמצא, וממילא, לא ניתן לייחס למר XXXXX "סרבנות" כזו. "

29. לעניין תכנון המתחם והתמורות לדיירים טען מר XXXXX בפנייתו, כפי שנאמר לעיל, כי עו"ד אומיד מבטיח לדיירים תמורות לפני שהתב"ע אושרה וכי לא מובן כיצד הוא הגיע לתמורה; שהרי, המתחם מקודם במסלול רשויות על ידי ובמימון העירייה, המשרד והרשות, שהם שמובילים, באמצעות חברת עמיגור ומשרד אדריכלים עדן בר, את תכנונו; ומשמעות הדבר היא כי התב"ע וקביעת התמורות הם באחריות העירייה. עוד לטענתו, "... עו"ד אומיד אינו יכול לקדם כלום בתכנון... אומיד עם כל ניסיונו שכח כי הפרויקט הנדון של התחדשות עירונית במתחם דורה הינו במסלול רשויות... ולא נדרש שום גורם חיצוני לסייע בנושא למימושו".

14

אכן, מתחם דורה – רמת ידין הינו מתחם פינוי ובינוי המקודם במסלול רשויות. ביום 26.2.2014 הכריזה הממשלה על מתחם דורה – נתניה כמתחם לפינוי לשם בינוי, בצו שנכנס לתוקף ביום 18.12.2013. משמעות ההכרזה, בין היתר, היא, כי הרשות המקומית אחראית על הכנת התוכנית המפורטת ועל אישורה הסטטוטורי במוסדות התכנון ולשם כך היא זכאית לקבלת סיוע מאת המדינה. כפי שהבהירה גב' יפעת טבג'ה, ראשת המינהלת השכונתית בנתניה, בדיון (לעיל, בסעיף 8), עיריית נתניה היא זו שמקדמת, במימון הרשות, את תכנון המתחם ובכלל זה את הכנת התב"ע, והיא זו שקובעת את תנאיה, לרבות לעניין התמורות לדיירים.

משכאמור, התמורות לדיירים נקבעות על ידי העירייה וכפי שציין עו"ד אומיד בתגובתו לפנייה מיום 30.5.2019 (להלן גם: "**התגובה**"), במועד בו התחיל משרדו להוביל את הפרויקט הנתונים הכלכליים – תכנוניים של הפרויקט עוד לא היו בשלים, היו שנויים במחלוקת והתוכנית למתחם טרם הופקדה,

לא ברור כיצד טען עו"ד אומיד בתגובה, כי משרדו "מחייב את היזם שייכנס לפרויקט, לאמץ את הסכם הדיירים, ואת התמורות וההטבות הרבות שבו...". כדבריו:

> "17. יצוין כי במועד שהתחלנו להוביל את הפרויקט, התכנית למתחם דורה עדיין הייתה שלב מוקדם ביותר, והתכנית טרם הופקדה. הסבר זה הוצג לדיירים בכנסים. בשל כך, הכנסת חברה יזמית לפרויקט כשהנתונים הכלכליים/תכנוניים של הפרויקט, היו עוד לא בשלים ושנויים במחלוקת, הייתה משימה מקשה ביותר. להוסיף לכך, שמשרדנו מחייב את היזם שייכנס לפרויקט, לאמץ את הסכם הדיירים, ואת התמורות וההטבות הרבות שבו. דבר שאינו מובן מאליו בפרויקט פינוי בינוי, בו בדרך כלל מתנהל משא ומתן ארוך ומייגע, שיכול לארוך חודשים ארוכים, משום שהיזם מעוניין לאשר נוסח חוזה פינוי בינוי שלו, אשר מראש מגן על האינטרסים והזכויות שלו בלבד.
>
> 18. לאור האמור לעיל, נרשם בהסכם שם של חברת פרויקט בהקמה שתוקם בהמשך לפרויקט, אשר לכשיהיה יזם עם יכולת פיננסית, ניסיון וקבלות בתחום הפינוי בינוי, אשר מעוניין לקדם את הפרויקט, אזי, כתנאי לכניסתו לפרויקט הוא יקים חברה נפרדת לפרויקט (שלא כחלק מפעילות החברה הרגילה), יחויב לאמץ את הסכם הדיירים ואת התמורות שבהסכם, וכן ככל ויהיו תוספות וזכויות נוספות, יוספו הנ"ל באמצעות נספח שינויים להסכם. הנ"ל הוסבר לדיירים בכנס הגדול, וצוין כי החברה היזמית שתיבחר לפרויקט, תהיה... וחברה שמוכנה לאמץ את הסכם הדיירים שערכו משרדי עורכי הדין ושהועבר לעיון הדיירים."

לגבי התמורות לדיירים כתב עו"ד אומיד בתגובה:

15

> "15. ... יודגש כי בהסכם ניתנו לדיירים מלוא התמורות שניתן לתת בדין כיום בפינוי בינוי, בהתאם להוראות תקן 21. קרי, תוספת שטח של 25 מטר עיקרי לדירה + תוספת מרפסת שמש של 10-12 מטר + מחסן + חניה. הנ"ל מעוגן בהסכם הדיירים שחולק, ואף הוסבר לכל הדיירים. - מצ"ב עיקרים לדייר שחולקו לדיירים לעיון [מסמך עיקרי הפרויקט לדייר הנזכר בסעיף 4 לעיל – ת.ע.ז]..."

אכן, ההסכם כולל הבהרות בנושא הכפיפות לתב"ע החדשה / מגבלות תכנון (להלן גם: "**ההבהרות**"). אולם, מסמך עיקרי הפרויקט לדייר, שלדברי עו"ד אומיד חולק בזמנו לדיירים, הכולל, לפי האמור בו, מידע עיקרי לדייר לרבות בנוגע לדרישות וסטנדרטים בהם היזם שייבחר יחויב לעמוד ("תוספת של 37 מטרים (20 מטר עיקרי לדירה + 10-12 מטר מרפסת שמש)... חדר בטחון (ממ"ד) ושני כיווני אוויר.. חניה..." ועוד) אינו כולל הבהרה לפיה מתן התמורות המפורטות בו כפוף למגבלות תכנון / לתוכנית שתאושר / לקביעות הרשות המקומית, או ניסוח דומה (למעט, נקודתית, לעניין המחסן). בנסיבות העניין, משכאמור, העירייה היא זו שמקדמת את הכנת התב"ע והיא זו שקובעת את תנאיה לרבות לעניין התמורות לדיירים, הבהרה לפיה מתן התמורות כפוף למגבלות תכנון באה בגדר מידע עיקרי לדייר. משמסמך זה מתיימר לפרט מידע עיקרי לדייר, מן הראוי היה לכלול בו הבהרה שזה תוכנה. בהעדר הבהרה כאמור, מדובר במסמך שאינו שלם ואינו מדויק. בהעדר הבהרה כאמור ומשהמסמך כולל אמירה לפיה "... היזם שייבחר נדרש לעמוד

בדרישות ובסטנדרטים שהתווה משרד עורכי הדין, הצוות המקצועי והדיירים", מדובר במסמך שעלול להטעות את הדייר לחשוב שמתן התמורות תלוי בדרישות הגורמים הללו בלבד.

על הצורך בהבהרה כאמור ניתן ללמוד ממכתבם של 12 הדיירים מיום 20.2.2020, שצורף למכתבו של עו"ד אומיד מיום 8.3.2020 (לעיל, בסעיף 9). במכתב זה כתבו הדיירים, בין השאר, כי:

> "5. עו"ד אומיד ועו"ד XXXXX ערכו למעננו מספר רב של כנסים, וקיבלנו לעיון טיוטת הסכם דיירים, אשר מסכמת את כל הדרישות של הדיירים מאת היזם, אשר יבחר לפרויקט בהמשך הדרך. ...
>
> 7. העתק ההסכם שחולק לנו היה טיוטה של הסכם בסיס, אשר יוצג לכל היזמים בהמשך, כדרישה מינימלית שלנו הדיירים. כלומר, היזם שייתן הצעתו, לא יהיה רשאי לתת לנו דיירים פחות מהקבוע בהסכם הבסיס שאישרנו בחתימתנו. אימוץ הסכם הבסיס על ידי היזם הוא תנאי לכניסתו לפרויקט, והוא לא יהיה רשאי להפחית את האמור בהסכם. ...
>
> 10. כמו כן, הוסבר לנו על ידי עורכי הדין מטעמנו, בכנסים שנערכו בשיתוף פעולה, לגבי הזכויות שלנו בפרויקט, ועל כך שהיזם העתידי שייכנס לפרויקט, יידרש לאמץ את כל המנגנונים והעקרונות הקבועים בהסכם הבסיס, ולא יוכל להפחית מהם..."

ודוק, כמצוטט לעיל, הדיירים החתומים על המכתב אישרו בחתימתם את ההסכם, שכאמור, כולל הבהרות בנושא הכפיפות לתב"ע החדשה / מגבלות תכנון, אך למרות זאת הם סבורים - לדבריהם, בהתאם להסברים שניתנו להם על ידי עורכי הדין מטעמם - "שהיזם העתידי שייכנס לפרויקט, יידרש לאמץ את כל המנגנונים והעקרונות הקבועים בהסכם הבסיס, ולא יוכל להפחית מהם...". הדבר ממחיש את הצורך במסמך נוסף, מעבר להסכם עצמו, המנגיש את עיקרי ההסכם לדייר באופן שעיקריו יהיו ברורים, מדויקים ויפרסו בפני הדייר את התמונה המלאה (כנדרש מיזם בסעיף 1א(ב) לחוק).

16

30. כפי שכבר נאמר, לאחר הגשת הפנייה ולאחר שזו נדונה בחילופי טענות של הצדדים בכתב, כמו גם בישיבה מיום 20.2.2020, עדכן עו"ד אומיד במכתבו מיום 28.12.2020 "לגבי התקדמות הפרויקט במתחם דורה". לדבריו הנציגות בחרה לביצוע הפרויקט ביזם בשם חברת XXXXXX ו - 75% מהדיירים בפרויקט חתמו על הסכם פינוי ובינוי עם יזם זה חברה ייעודית שהקים יזם זה. לאור כך, טען עו"ד אומיד, "אין לדידי כל טעם להמשיך בדיון לגבי טענותיו של מר XXXXX ...".

לעניין זה אבקש להבהיר, שנושא הסכם הפינוי בינוי החדש שנחתם לפי הטענה עם חברת "XXXXXX בע"מ ח.פ. XXXXXX" על ידי 75% מהדיירים (לעיל, בסעיף 11) לא היה נושא הפנייה, הוא לא נדון בהחלטה זו, ואינני מביעה לגביו עמדה. בכל מקרה, אין מקובלת עלי טענתו של עו"ד אומיד, כי משנחתם הסכם הפינוי בינוי החדש אין טעם להמשיך בדיון לגבי טענותיו של מר XXXXX בפנייתו.

31. בהתאם לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, ניתן לעתור כנגד החלטה זו לא יאוחר מ-45 יום מהיום בו התקבלה ההודעה על ההחלטה.

18 בינואר 2022
ט"ז שבט תשפ"ב

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444